

SMO/270879/26/Vitk.

Magistrát města Ostravy
odbor územního plánování a stavebního řádu



Vaše značka:
Ze dne: 26.1.2026
Č. j.: SMO/270530/26/ÚPaSŘ/Pie
Sp. zn.: S-SMO/063499/26/ÚPaSŘ/9

Vyřizuje: Michaela Piekarová
Telefon: 599 443 145
E-mail: michaela.piekarova@ostrava.cz

Datum: 17.4.2026

MS-projekce s.r.o.

Erbenova 509/5
703 00 Ostrava

| | |
|---|---------------|
| Magistrát města Ostravy odbor vnitřních věcí | |
| příjemnost ev. č.: | 1080 |
| vyvěšena dne: | 17-04-2026 |
| sňata dne: | |
| za správnost: | Jana Vronková |
| souběžně zveřejněna na internetu | |

KS P 149/2026

Koordinované závazné stanovisko a koordinované vyjádření

Z/2025/186987 R/2026/18284
ID dokumentace SR00X01W3WSA

Magistrát města Ostravy, odbor územního plánování a stavebního řádu jako věcně a místně příslušný dotčený orgán v řízení vedeném dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) na základě žádosti, jež podal dne 26.1.2026 Vítkovice, a.s. Vítkovice 3020, 703 00 Ostrava Vítkovice vydává dle ust. § 176 stavebního zákona ve spojení s ust. § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, toto

koordinované závazné stanovisko a koordinované vyjádření, jehož součástí je jednotné environmentální stanovisko,

k povolení záměru Stavební úpravy objektu Ruská 397/56, 703 00 Ostrava - Vítkovice, k.ú. Vítkovice, p.č. 961/8, 961/1 Vítkovice, které zahrnuje požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů, které Magistrát města Ostravy hájí podle jiných právních předpisů:

I.

Podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů (dále i „ZJES“)

Magistrát města Ostravy (dále jen MMO) jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle ust. § 15 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZJES“) a podle zákona č. 51/2020 Sb., o územně správním členění státu a o změně souvisejících zákonů (zákon o územně správním členění státu), ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ust. § 12 odst. 19 vyhlášky č. 346/2020 Sb., o stanovení správních obvodů obcí s rozšířenou působností, ve znění pozdějších předpisů, na základě žádosti právnické osoby VÍTKOVICE, a.s., IČ 45193070, Vítkovice 3020, 703 00 Ostrava, zastoupeného na základě plné moci právnickou osobou MS-projekce s.r.o., IČ 25872494, se sídlem Erbenova 509/5, 703 00 Ostrava (dále jen „žadatel“) ze dne 26.01.2026

pro povolení záměru „**Stavební úpravy objektu Ruská 397/56, 703 00 Ostrava-Vítkovice, p.č. 961/8 v k.ú. Vítkovice**“ (dále jen „záměr“)



na pozemcích parc. č. 961/8 a 961/1 v k. ú. Vítkovice dle dokumentace, kterou vypracovala právnická osoba MS – projekce s.r.o., Erbenova 509/5, 703 00 Ostrava, IČ 25872494, hlavní projektant Ing. Jaroslav Habrnal, ČKAIT 1100365, datum vypracování 08/2025, ID dokumentace SR00X01W3WSA,

vydává v souladu s ust. § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a podle ust. § 6 odst. 1 ZJES toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO:

I.

Záměr „**Stavební úpravy objektu Ruská 397/56, 703 00 Ostrava-Vítkovice, p.č. 961/8 v k.ú. Vítkovice**“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný**.

II.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

- Stanovisko k umístění a povolení stavby dle ust. § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění.
- Vyjádření z hlediska nakládání s odpady ke změně dokončené stavby podle ust. § 146 odst. 3 písm. b) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.

III.

Údaje pro závaznou část závazného stanoviska v souladu s § 115b zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění:

Kód klasifikace typu předmětu správního aktu: 840

| | |
|-------------------------------------|--|
| Název dotčeného vodního toku: | - |
| IDVT: | - |
| Staničení: | - |
| Číslo hydrologického pořadí: | 2-03-01-0610-0-00-00 - Ostravice |
| Název a kód útvaru podzemních vod: | 2261 - Ostravská pánev – ostravská část |
| Název a kód útvaru povrchových vod: | HOD_0600 - Ostravice od toku Morávka po tok Lučina |
| Hydrogeologický rajón: | 22610 - Ostravská pánev – ostravská část |
| Orientační určení polohy: | Y: 472260.31 X: 1103875.76 |

Odůvodnění:

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle stavebního zákona, se namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí dle ust. § 2 odst. 1 ZJES vydává toto jednotné environmentální stanovisko.

MMO jako věcně a místně příslušný orgán obdržel od žadatele dne 26.01.2026 žádost o vydání jednotného environmentálního stanoviska k výše uvedenému záměru, které bude sloužit jako podklad pro vydání povolení záměru.

Podkladem pro vydání tohoto jednotného environmentálního stanoviska byla již zmíněná, žadatelem předložená projektová dokumentace k záměru, stanovisko společnosti Ostravské vodárny a kanalizace a.s. ze dne 2.4.2026 a stanovisko společnosti ČEZ ESL ze dne 30.9.2025 ze dne 23.2.2026. Projektová dokumentace je úplná a přehledná, členěná na jednotlivé po sobě jdoucí oddíly tak, jak to vyžaduje charakter stavby.



Popis záměru:

Předmětem předložené dokumentace jsou stavební úpravy stávající administrativní budovy na ul. Ruské v Ostravě – Vítkovicích na pozemku parc. č. 961/8 v k. ú. Vítkovice. Stavební úpravy spočívají zejména ve změně dispozic, vnitřním zateplení, výměně výplní otvorů, povrchových úprav apod. Nově bude objekt využíván jako bytový dům. V 1. a 3. NP jsou navrženy nové bytové jednotky v celkovém počtu 24. Zastavěná plocha ani obestavěný prostor se nemění. Objekt je napojen vyhovující stávající vodovodní přípojkou na areálový rozvod stavebníka, který je napojen na vodovod pro veřejnou potřebu ve správě společnosti Ostravské vodárny a kanalizace a.s. v ulici Ruská. Provozovatel vodovodu vyslovil ve svém vyjádření souhlas. Objekt je napojen stávajícími přípojkami splaškové a dešťové kanalizace na stávající kanalizaci v areálu, ve správě Vítkovice a.s. Tato je dále zaústěna do jednotné kanalizace ve správě ČEZ ESL, s.r.o. s vyústěním na ÚČOV ČEZ ESL. Před odvedením splaškových vod z budovy na pozemku parc. č. 961/8 a ze sousední budovy na pozemku parc. č. 961/9 v k. ú. Vítkovice do kanalizace, mají být tyto vody předčištěny v čistírně odpadních vod STMH100ng (2xSTMH53ng) max. 140 EO, produkce odpadních vod max. 4600 m³/rok. Předčištěné odpadní splaškové vody mají být zaústěny do kanalizace „C“, ve vlastnictví ČEZ ESL, s.r.o., vedené v ul. Mostárenská a dále na ÚČOV ČEZ ESL. Předmětnou změnou užívání administrativní budovy na bytový dům nedojde k navýšení zpevněných ploch. Množství odváděných srážkových vod tak nemá být navýšeno. V okolí objektu se nachází pouze zpevněná plocha, proto zde není možné srážkové vody zasakovat a akumulovat a dále využívat. Provozovatel kanalizace vyslovil ve svém vyjádření souhlas s řešením odvádění splaškových a srážkových vod.

Magistrát města Ostravy přezkoumal předloženou dokumentaci a konstatuje, že záměr nevyžaduje vydání souhlasu dle § 17 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění. Z předložených podkladů, známých skutečností a veřejně dostupných informací vyplývá, že se zamýšlený záměr nenachází v žádné vodohospodářsky významné oblasti (ochranné pásmo vodního zdroje, záplavové území, chráněná oblast přirozené akumulace vod). Plánovaným záměrem nedojde k ohrožení zájmů chráněných zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními právními předpisy. Magistrát města Ostravy posoudil záměr rovněž podle § 23a zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění a shledal, že vzhledem k charakteru, rozsahu a lokalizaci předmětného záměru lze předpokládat, že jeho realizací nedojde ke zhoršení chemického stavu a ekologického stavu dotčených útvarů povrchových vod a chemického stavu a kvantitativního stavu útvarů podzemních vod, a že nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu/potenciálu vod. Magistrát města Ostravy měl při posuzování záměru k dispozici všechny podklady, nezbytné k tomu, aby vycházel ze stavu, o němž nejsou důvodné pochybnosti dle § 3 zákona 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, projektová dokumentace je přehledná, úplná a navrženým technickým řešením je dostatečně prokázáno, že nedojde k negativnímu ovlivnění zájmů chráněných zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění. Magistrát města Ostravy se dále zabýval splněním povinností vyplývajících z § 5 odst. 3 zákona 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění. Staveb je napojena na zdroj pitné vody prostřednictvím stávající vodovodní přípojky, která je napojena na vodovod pro veřejnou potřebu. Provozovatel vodovodu ve svém vyjádření vyslovil souhlas. Odpadní splaškové vody mají před odvedením do jednotné kanalizace, která je zaústěna na ÚČOV, předčištěny v domovní čistírně odpadních vod. Srážkové vody jsou ve stávajícím množství odváděny stávající přípojkou do jednotné kanalizace s vyústěním na ÚČOV. Provozovatel kanalizace vyslovil ve svém vyjádření souhlas s řešením odvádění splaškových a srážkových vod. Magistrát města Ostravy konstatuje, že výše uvedené navrhované řešení je v souladu s ust. § 5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění. Magistrát města Ostravy jako věcně a místně příslušný orgán dle ust. § 15 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, v platném znění konstatuje, že záměr je přípustný.

V předložené dokumentaci je uveden soupis vzniklých odpadů včetně produkovaného množství a způsobu nakládání s odpady, které jsou v souladu s povinnostmi vyplývajících ze zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady, ve znění pozdějších předpisů. Odpady vzniklé stavební činností budou shromažďovány utříděné podle jednotlivých druhů a kategorií ve shromažďovacích prostředcích v místě stavby, budou zabezpečeny před nežádoucím znehodnocením, odcizením nebo únikem a následně předány původcem v souladu s hierarchií odpadového hospodářství podle ust. § 13 odst. 1 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.



Na základě předložených podkladů a uvedených skutečností lze konstatovat, že předložený záměr je z pohledu zájmů chráněných zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, přípustný.

Vzhledem k tomu, že se záměrem dotčený pozemek dle Územního plánu Ostravy nachází v zastavěném území, pro které je územním plánem stanoveno plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu dohodnuté s orgánem ochrany přírody, není v souladu s ust. § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů vliv záměru na krajinný ráz posuzován. S ohledem na výše uvedené a po posouzení žádosti včetně dokumentace pro povolení záměru a dalších náležitostí stanovených § 83a zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů lze konstatovat, že toto jednotné environmentální stanovisko nenahrazuje žádný správní úkon dle ust. 83 odst. 8 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, a že je předložený záměr z pohledu zájmů chráněných zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, přípustný.

Předmětný záměr se nedotýká působnosti či zájmů chráněných zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 62/1988 Sb., o geologických pracích a o Českém geologickém úřadu, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií, ve znění pozdějších předpisů.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl MMO k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí realizovat, a tedy vydat souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

Upozornění:

Realizaci záměru nesmí dojít ke znečištění podzemních ani povrchových vod a ke zhoršení odtokových poměrů na předmětné lokalitě.

Veškeré případné manipulace s vodám závadnými látkami v době realizace stavby musí být prováděny tak, aby bylo zabráněno nežádoucímu úniku závadných látek do půdy nebo jejich nežádoucímu smísení se srážkovými vodami.

Stavba čistírny odpadních vod je vodním dílem, dle ust. § 55 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění, a podléhá tak povolení stavby vodního díla, k jehož vydání je příslušný stavební úřad.

Kvalita vypouštěných odpadních vod nesmí překročit limity schválené Kanalizačním řádem kanalizace pro veřejnou potřebu ČEZ ESL s.r.o. – vypouštění na ÚČOV ČEZ ESL.

Dle § 93a zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, po provedení změny dokončené stavby, terénní úpravy nebo odstranění stavby, které podléhají povolení podle stavebního zákona, je stavebník povinen neprodleně zaslat Magistrátu města Ostravy, odboru ochrany životního prostředí doklady prokazující, že veškeré opětovně použité stavební výrobky, využitě vedlejší produkty a stavební výrobky, které přestaly být odpadem, byly využity v souladu s tímto zákonem a že veškeré získané materiály jsou stavebními výrobky nebo vedlejšími produkty, které se nestaly odpadem, nebo s nimi bylo naloženo jako s odpady v souladu s tímto zákonem a hierarchií odpadového hospodářství.

II.

Podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů

Magistrát města Ostravy, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „Magistrát města Ostravy“), jako příslušný orgán státní památkové péče podle ustanovení § 29 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „památkový zákon“) a podle ustanovení § 10 a § 11 odst. 1 zákona



č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) vydává v souladu s ustanovením § 14 odst. 2 památkového zákona a § 149 správního řádu toto

závazné stanovisko

pro stavební záměr: „**Stavební úpravy objektu Ruská 397/56, 703 00 Ostrava – Vítkovice, k.ú. Vítkovice**“, na pozemku parc.č. 961/8 a 961/1, k.ú. Vítkovice, obec Ostrava, ISSŘ Z/2025/1186987 R/2026/18284 (pozemky jsou situovány v Městské památkové zóně Ostrava – Vítkovice, prohlášené vyhláškou MK ČR č. 108/2003 Sb., o prohlášení území s historickým prostředím ve vybraných městech a obcích za památkové zóny a určování podmínek pro jejich ochranu)
je ve smyslu § 14 odst. 3 památkového zákona z hlediska památkové péče
přípustný bez podmínek.

Předmětem projektové dokumentace je stávající administrativní budova. Jedná se o trvalou stavbu. Změnou dokončené budovy je navrženo využití budovy jako bytový dům. V 1.NP-3.NP budou situovány nové bytové jednotky. V 1.PP bude zázemí objektu (kotelna, sklepy).

Půdní prostor nebude využíván.

Architektonické a tvarové řešení objektu nebude významně dotčeno. Cílem je zachovat historickou podobu stávajícího objektu postaveného kolem roku 1897.

Objekt ze severozápadu sousedí s obdobným objektem. Jinak je daný objekt součástí areálu firmy Vítkovice a.s., s vjezdem z Ruské ulice.

Jedná se o dvě sekce domu postaveného v tradiční zděné technologii. Objekt je sestaven ze dvou sekcí. Každá ze sekcí má samostatný vstup a centrální schodiště. V minulosti byly sekce propojeny, v každém nadzemním podlaží chodbou. V nadzemních podlažích se nachází kanceláře, které jsou přístupny z hlavní chodby.

V každém nadzemním podlaží se také nachází soc. zařízení, která jsou situována u schodiště (v každé sekci je 1x soc. zařízení pro muže a 1 x pro ženy). Podkroví a suterén nejsou využívány.

Nově bude objekt sloužit jako bytový dům. Opět bude rozdělen na dvě sekce, se samostatnými vchody. Na každém podlaží vznikne 2x4 byty (4x3+KK a 4x1+KK). Celkem to bude 24bytů.

Bourací práce

- dělíci zděné příčky dle PD (je navrženo oklepání stěn od omítek v rozsahu 100 %,
- všechny zařizovací předměty,
- všechny vnitřní dveřní křídla vč. zárubní (1.-3.NP), dle PD (po předchozím osazení ocel. překladů) budou vybourány otvory v nosných stěnách,
- stáv. dřevěná okna vč. vnitřních parapetů,
- stávající ocelová okna v suterénu,
- stávající stříšky nad vstupními dveřmi,
- u určených okenních otvorů, směrem do dvora, bude, po osazení nových ocelových překladů, provedeno zvětšení rozměrů,
- všechny stávající dřevěné obklady v místnostech a keramické obklady v soc. zařízení,
- všechny určené podlahy (viz PD).
- demontáž otopných těles,
- stávající viditelné rozvody instalací,
- stávající střešní plechová krytina, včetně oplechování komínů, dešťových žlabů a svodů.

Prostor 1.PP (bude provedeno vybourání stávajících nefunkčních rozvodů instalací) a půdní prostor bude kompletně vyčištěn.

Ke stavebním zásahům dojde, ve většině, pouze v interiéru objektu (změna dispozic). V rámci fasády bude provedena výměna stávajících oken, v případě určených oken dojde k jejich zvětšení a výměně stávajících vstupních dveří.

Okna byla, dle původní PD, již vyměněna a z dvorní části byla lokálně dozděna. Některé okenní otvory byly zazděny úplně. Stávající okna jsou dřevěná zdvojená.



Nová okna z hlavní fasády do ul. Ruská budou dřevěná (Euro) s izolačním trojsklem, (alternativně zaskleny dvojsklem s meziskelní fólií). Rozměry i tvar jsou, ve většině stávající. Členění a otvírání oken bude nově přizpůsobeno původnímu (historickému). Horní dvě otevíravá křídla (1/3 celkového rozměru okna) a spodní dvě otevíravá křídla (2/3 celkového rozměru okna) otevíravá s možností ventilace. Okna orientovaná do ul. Ruská budou opatřena větrací šterbinou, která bude, společně s ventilátorem v soc. zařízení, zajišťovat větrání, bez nutnosti otevření okna.

Střešní okna jsou navržena dřevěná.

Hlavní vstupní dveře jsou hliníkové, zasklené termoizolačním dvojsklem. Nad vstupními dveřmi se nachází stříška z ocel. konstrukce, se zastřešením z polykarbonátových desek. Nad vstupy bude nově osazena plechová stříška, kotvená pomocí táhel do obvod. stěny.

V rámci stavby dojde také k výměně stávající plechové krytiny. Po odstranění střešní krytiny bude provedena prohlídka stáv. dř. bednění, poškozené desky bednění, případně prvky krovu budou vyměněny. Nové dřevěné prvky krovu budou opatřeny impregnačním nástřikem před dodáním na stavbu. Nátěrem budou ošetřeny všechny řezy prvků prováděné na stavbě. Bude provedena nová pojistná hydroizolace a nová plechová krytina. Na střeše budou osazeny nové zachytávače sněhu. Do střechy budou osazena nová výlezová okna. Pro výlez na střechu, bude půdní prostor doplněn novými ocel. žebříky.

Zateplení půdního prostoru bude provedeno, na podlaze, pomocí foukané tepelné izolace, bude provedeno zateplení stávajících stěn vstupu na půdu, včetně zateplení stávajících plechových dveří na půdu.

Pro přístup k výlezům na střechu a pro údržbu jsou navrženy dřevěné pochůzí chodníky.

Nově bude provedeno oplechování okapů, komínů a střešních výleží. Budou osazeny nové střešní žlaby a svody. Na střechu se dále osadí nové větrací komínky (vyústění odvětrání prostor I.PP, odvětrání ZTI).

Dále bude provedeno vyčištění stávající cihelné fasády. S ohledem na historickou hodnotu objektu a jeho umístění v památkové zóně bude zateplení objektu provedeno z interiéru. Venkovní cihelná fasáda bude zbavena nefunkčních ocelových konzol, bude provedena demontáž stávajícího osvětlení na fasádě. Celá fasáda bude vyčištěna tlakovou vodou. Dozdění všech chybějících prvků zdíva bude provedeno pomocí nových lícových cihel. Nově bude provedeno venkovní osvětlení – viz část PD elektro.

Zateplení obvodových stěn bude provedeno z interiéru, pomocí izolačních desek „Multipor“ tl. 120 mm, pro vnitřní zateplení stěn. Zateplení bude provedeno jak na stěnách, tak na ostění a nadpraží oken.

Sokl objektu (kámen, lícové cihly) bude rovněž vyčištěn, případně doplněn.

Stáv. plechová dvířka HDS budou očištěna, odmaštěna a nově natřena.

Bude proveden nový okapový chodník z kačírku a bet. obrubníků.

Součástí projektové dokumentace je nová stavba – čistírna odpadních vod, která řeší odkanalizování dvou stávajících rekonstruovaných bytových domů a čištění odpadních vod na mechanicko-biologické ČOV a jejich vypouštění do stávající areálové kanalizace. Přes dotčené pozemky prochází stávající areálová kanalizace – viz. výkresová část PD. Jedná se o stavbu nezbytné technické infrastruktury (podzemní stavbu ČOV, usazovací nádrže U10-1, vyrovnávací nádrže U10-2 a revizní/kontrolní šachty). ČOV bude osazena na železobetonovou základovou desku (umístěna u SZ rohu domu čp. 397), nádrže U10-1 a U10-2 budou uloženy na zhutněný štěrkopískový podsyp. Všechny výkopy budou náležitě paženy.

Odůvodnění

Jelikož práce budou prováděny v území, nacházejícím se v Městské památkové zóně Ostrava – Vítkovice (prohlášené vyhláškou MK ČR č. 108/2003 Sb., o prohlášení území s historickým prostředím ve vybraných městech a obcích za památkové zóny a určování podmínek pro jejich ochranu), vztahují se na ně tedy ustanovení zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších změn a předpisů.

Městská památková zóna Ostrava – Vítkovice byla prohlášena zejména jako hodnotný doklad urbanistického a architektonického řešení území vzniklého v těsné návaznosti mezi průmyslovou oblastí (těžba uhlí a výroba koku a oceli) a s ní související obytnou zástavbou jak městotvorného charakteru, tak obytných kolonií. K památkovým hodnotám předmětné lokality patří především historický půdorys sídla a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba, nemovité kulturní památky i stavebně historicky hodnotné objekty, vzhled a materiálová autenticita, městské interiéry včetně povrchu komunikací, panorama památkové zóny s



charakteristickými dominantami a celkové harmonické působení v blízkých i dálkových pohledech. Cílem ochrany je zachování specifických hodnot města, to je především historických vazeb nemovitostí a prostorů a vnějšího i vnitřního obrazu sídla, což se projevuje v urbanistickém řešení zástavby i v architektonickém řešení jednotlivých objektů a v míře zachování původního charakteru historických budov a veřejných prostor.

Na základě žádosti si Magistrát města Ostravy vyžádal písemností ze dne 27.1.2026 obligatorní podklad řízení, kterým je písemné vyjádření odborné organizace státní památkové péče, tj. Národního památkového ústavu v Ostravě, dle ust. § 14 odst. 4 památkového zákona. Odborná organizace státní památkové péče ve svém vyjádření č.j. NPÚ-381/66656/2025 konstatuje, že zamýšlené práce nebudou v rozporu se zájmem ochrany kulturně historických hodnot s následujícím odůvodněním (citace kurzívou):

„Oba domy patří k výrazným představitelům architektury Nových Vítovic, leží v urbanisticky významných polohách, jsou pohledovými dominantami při hlavní městské komunikaci.

Stavební úpravy, předložené v PD se stejným názvem, zakázkovým číslem i zpracovatelem, ale týkající se stavebních úprav vlastního domu (výměn střešní krytiny, oken vč. úpravy některých okenních otvorů, výměna vstupních dveří, oprav režného zdiva ad.) byly předmětem odborného vyjádření 91075/2025 ze dne 25. 10. 2025, a to bez připomínek. Další úpravy, týkající se instalací, kanalizací apod. se na exteriéru domu neprojeví (kromě poklopů ČOV u domu) a neohrozí tedy památkové hodnoty lokality.

Upozornění:

K výše uvedenému záměru sdělujeme, že stavební činnost bude prováděna na území s archeologickými nálezy. Z tohoto důvodu je nutné dle ustanovení odst. 2, § 22, zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, ohlásit písemně s dostatečným časovým předstihem zahájení výkopových prací Archeologickému ústavu Akademie věd ČR (on-line formulář je k dispozici na adrese <https://amcr.aiscr.cz/oznameni/>) a následně umožnit některé oprávněné organizaci provedení záchranného archeologického výzkumu na základě dohody uzavřené podle odst. 1 a 2, § 22, zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Obdobně je třeba postupovat, má-li se na takovém území provádět jiná činnost, kterou by mohlo být ohroženo provádění archeologických výzkumů.“

Správní orgán k odůvodnění odborné organizace uvádí, že původně bylo ke stavebním úpravám objektu požádáno dne 8.10.2025, a to koordinovaným stanoviskem č. 1839/2025. K tomuto záměru Národní památkový ústav v Ostravě vydal své vyjádření č.j. 91075/2025 ze dne 25. 10. 2025, a to bez připomínek. Tento záměr byl žadatelem vzat zpět a koordinované stanovisko vydáno nebylo. V té samé věci, s dopracovanými náležitostmi (ČOV, kanalizace) bylo požádáno tímto předloženým záměrem.

Podkladem pro vydání závazného stanoviska byla podána žádost, projektová dokumentace a písemné vyjádření NPÚ.

Správní orgán zhodnotil veškeré podklady jednotlivě a zároveň ve vzájemných souvislostech, přičemž dospěl k následujícím závěrům:

Současná podoba objektu i lokality je správnímu orgánu známa z jeho úřední činnosti. Objekt, navržený k rekonstrukci, se nachází v prostředí památkově chráněného území (při hranici MPZ) - v pásmu zóny dotvářející její charakter, tedy v území, kde hodnotou je převážně historická, urbanistická a průmyslová struktura území a jí odpovídající prostorová a hmotová skladba a dále pak i celkové harmonické působení v blízkých i dálkových pohledech.

Jedná se o jeden ze dvou velmi podobných třípodlažních domů na podélných půdorysech se dvěma dvorními rizalitou, postavených vedle sebe podél ulice Ruské. Režné červené zdivo, nízké sedlové střechy, na rizalitech sedlové se zvalbením po stranách, okna vyšší (druhotná, typ školní) s obloukovými záklenky, bočním ostěním z režných tvarovek a plastickými parapety, ve štítových fasádách a v rizalitech s omítanými šambránami, fasády členěny plastickými římsami, pískovcový sokl, vstupy z bočních stran dvorních rizalitů, vstupní dveře druhotně změněny za hliníkové, dvoukřídlé, asymetricky členěné.

Oba domy (čp. 468 a 397) jsou pozůstatkem dělnické bytové kolonie, zvané Verdunská z let 1887–1892. Budovy byly využívány jako kanceláře a sídla firem. Domy tvořily výrazný prvek v urbanismu původního města Nové Vítkovice, stavěného na přelomu 19. a 20. století Vítkovickými železárnami.

Původně se jednalo o bytový dům, který byl v průběhu let přestavěn na kancelářský. V současné době je objekt bez využití.



Předmětem záměru jsou stavební úpravy objektu, kdy nově bude objekt sloužit jako bytový dům, který bude opět rozdělen na dvě sekce, se samostatnými vchody. Na každém podlaží vnikne 2x4 byty (4x3+KK a 4x1+KK). Celkem to bude 24 bytů.

Orgán památkové péče posuzoval navrhovaný záměr s ohledem na dopad navrhovaných prací jak na architektonický výraz domu, tak na celkový obraz městské památkové zóny a okolní stavby.

Jedná se o práce, které jsou navrženy citlivě, s ohledem na historickou hodnotu objektu a jeho situování v prostředí památkově chráněného území. Navrhovaná rekonstrukce nebude mít negativní dopad do prostředí městské památkové zóny, především do její vizuální podoby v blízkých i dálkových pohledech.

S ohledem na výše uvedené lze konstatovat, že záměr nebude vizuálně ani funkčně negativně ovlivňovat památkově chráněnou lokalitu, naopak respektuje charakter území a nepředstavuje rušivý prvek z hlediska památkové ochrany.

Vzhledem ke skutečnosti, že navrhované práce, které mají být provedeny, se nikterak nedotknou výše popsanych hodnot, považuje správní orgán jejich provedení za slučitelné se zájmy státní památkové péče.

Posouzením navrhovaných prací jako přípustných se správní orgán zároveň obsahově ztotožnil s písemným vyjádřením odborné organizace, které tvoří jeden z podkladů při jeho rozhodování.

Na základě uvedených podkladů posoudil orgán státní památkové péče předložený záměr, vzal v úvahu skutečnost, že jde o práce na objektu v Městské památkové zóně Ostrava – Vítkovice a dospěl k názoru, že záměr „Stavební úpravy objektu Ruská 397/56, 703 00 Ostrava – Vítkovice, k.ú. Vítkovice“, na pozemku parc.č. 961/8 a 961/1, k.ú. Vítkovice“, je z hlediska zájmu státní památkové péče, přípustný.

Správní orgán žádost posoudil i z pohledu proporcionality, tj. z hlediska porovnání váhy veřejného zájmu na ochraně hodnot památkové zóny a zájmu vlastníka na možnosti využívat svou nemovitost plnohodnotně a ekonomicky. Vzhledem k situaci, že navržené práce nikterak nepoškodí chráněné a definované památkové hodnoty, není veřejný zájem se zájmy žadatele v rozporu, tj. zvolené řešení je proporčně vyvážené.

Magistrát města navrhované práce posoudil také z pohledu, zda jsou v souladu s jeho dosavadní rozhodovací praxí, přičemž obdobné práce byly povolovány i doposud.

III.

Podle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

Magistrát města Ostravy, odbor dopravy, jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání vyjádření dle ust. § 38 zákona o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, a podle ust. § 61 odst. 1 písm. c) a § 66 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, na základě výše uvedené žádosti o vydání koordinovaného závazného stanoviska a předložené dokumentace pro výše specifikovaný záměr sděluje, že v této věci není dotčeným orgánem.

UPOZORNĚNÍ:

S ohledem na obsah PD záměru musíme upozornit, že stavba v novém režimu užívání jako bytový dům nemusí splňovat zákonné podmínky na dopravní obslužnost, a to min. ze dvou hledisek: jednak z hlediska příjezdu motorových vozidel a jednak z hlediska zajištění potřebného počtu parkovacích stání. V PD se uvádí, že dopravní řešení zůstane stávající (příjezd k objektu je z ul. Ruské) a že zvýšený nárok na parkovací stání nevzniká. To ignoruje skutečnost, že dosavadní způsob dopr. obsluhy objektů jako součást prům. podniku je odlišný od obsluhy objektu s bydlením a že firemní parkování není tak různorodé jako parkování pro obsluhu bytového domu. Autoři PD v podstatě odkazují na areálové komunikace, u kterých není jasné, zda vůbec mohou jako veřejné komunikace sloužit a zda jsou zde jakkoliv zajištěna věcná práva užívání pro dům, anebo obecné právo užívání pro veřejnost. V opačném případě (jestliže nebude příjezd veřejný a nebude zajištěno



parkování na pozemku stavby) je jedinou variantou využití místní komunikace I. tř. ul. Ruské pro dopr. obsluhu objektu, což je nepřijatelné.

Závěr

Záměr je z hlediska všech veřejných zájmů chráněných Magistrátem města Ostravy přípustný.

Poučení

Koordinované závazné stanovisko je dle ust. § 176 odst. 5 stavebního zákona ve spojení s ust. § 7 ZJES platné 5 let ode dne jeho vydání.

Závazné stanovisko ve smyslu ust. § 149 správního řádu není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. Jeho obsah je závazný pro výrokovou část správního rozhodnutí vydaného podle zvláštních předpisů. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ust. § 149 odst. 7 správního řádu, příp. samostatně postupem dle ust. 149 odst. 8 správního řádu.

Michaela Piekařová
referent státní správy a samosprávy na úseku územního plánování – koordinátor
oprávněná úřední osoba

-podepsáno elektronicky-

| | |
|---|--------------------------------------|
| Dokument je podepsán elektronickým podpisem | |
| Podpisující: | Michaela Piekařová |
| Organizace: | Statutární město Ostrava - magistrát |
| Sériové č. cert.: | 23918155 |
| Vydavatel cert.: | PostSignum Qualified CA 4 |
| Datum a čas: | 17.04.2026 08:47:12 |
| Důvod: | |
| Místo: | |

Obdrží:

- MS-projekce s.r.o. , Erbenova 509/5, 703 00 Ostrava
- Dotčená obec: Statutární město Ostrava odbor majetkový
- Magistrát města Ostravy, odbor vnitřních věcí, oddělení středisko informačních služeb – zveřejnění prostřednictvím úřední desky Magistrátu města Ostravy, tj. způsobem umožňujícím dálkový přístup, po dobu 15 dnů.
- OÚPaSŘ, oddělení územního plánování a památkové péče (památková péče)
- Odbor dopravy
- Odbor ochrany životního prostředí